Diocese of Malacca–Johor lwn Greenhill Plantations (Kluang) Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — GUAMAN SIVIL NO 22–313 TAHUN 2003 (4)
AZAHAR MOHAMED PK
10 DISEMBER 2004

Prosedur Sivil — Pliding — Pernyataan pembelaan — Kegagalan memfailkan pembelaan — Alasan 'tidak sengaja' dan terdapat isu bermerit yang memerlukan perbicaraan penuh — Kelewatan memfailkan lebih dari setahun — Kelewatan tidak dijelaskan dengan munasabah — Sama ada pembelaan yang dibangkitkan adalah bermerit — Sama ada defendan harus dibenarkan memfailkan pembelaan di luar masa atau plaintif diberi penghakiman terus — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 19 k 7

Plaintif sebagai pembeli telah mengambil tindakan terhadap defendan sebagai penjual suatu hartanah berdasarkan suatu perjanjian jual beli di antara mereka. Writ saman dan pernyataan tuntutan terhadap defendan telah difailkan pada 26 Mei 2003. Pada 11 Julai 2003, akibat lantikan peguam cara defendan yang baru, defendan telah memohon lanjutan masa memfailkan pernyataan pembelaan. Selepas pernyataan tuntutan plaintif yang terpinda difailkan dan diserahkan kepada peguam cara defendan pada 12 Februari 2003, defendan gagal memfailkan pernyataan pembelaan mereka. Oleh yang demikian, pada 28 April 2004 plaintif telah memohon untuk perlaksanaan spesifik di bawah A 19 k 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Melalui afidavit jawapan defendan pada 29 Jun 2004, defendan menyatakan pernyataan pembelaan mereka hanya dapat difailkan pada 29 Jun 2004, iaitu hari yang sama afidavit jawapan mereka difailkan, atas alasan 'tidak sengaja'. Selanjutnya defendan mengatakan bahawa mereka mempunyai pembelaan yang bermerit dan juga terdapat isu-isu yang serius yang hanya boleh diputuskan selepas satu perbicaraan yang penuh.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos:

(1) Defendan langsung tidak mengemukakan sebarang alasan yang munasabah mengenai kegagalan mereka memfailkan pernyataan pembelaan dalam masa yang telah ditetapkan oleh peraturan. Defendan langsung tidak menjelaskan mengenai apa yang dimaksudkan dengan 'tidak sengaja' itu. Tidak pula dinyatakan dalam afidavit defendan sama ada peguam cara mereka masih lagi belum menerima arahan yang sewajarnya daripada defendan (lihat perenggan 6).

(2) Pembelaan yang dicadangkan oleh defendan itu merupakan satu penafian semata-mata. Pembelaan yang dicadangkan, yang merupakan satu penafian semata-mata, dikemukakan oleh defendan setelah hampir satu tahun defendan dimaklumkan mengenai tuntutan plaintif terhadap mereka.

Pembelaan defendan itu tidak dengan niat suci *(bona fide)* dan merupakan pembelaan yang difikirkan terlebih dahulu *(afterthought)* semata-mata. Sebaliknya plaintif mempunyai satu tuntutan yang bermerit terhadap defendan (lihat perenggan 7).

[**English summary**

The plaintiff as a purchaser brought an action against the defendants as vendor of a property pursuant to a sale and purchase agreement between them. A writ of summon and a statement of claim against the defendants were filed on 26May 2003. On 11 July 2003, as a result of an appointment of a new defendants' lawyer, the defendants applied for an extension of time to file a statement of defence. After an amended statement of claim was filed and served to the defendants' lawyer on 12 February 2003, the defendants failed to file their statement of defence. Therefore, on 28 April 2004 the plaintiff applied for specific performance under O 19 r 7 of the Rules of the High Court 1980 ('RHC')

By an affidavit in reply on 29 June 2004, the defendants stated that their statement of defence could only be filed on 29 June 2004, ie on the same day their affidavit in reply was filed, on the ground of 'tidak sengaja'. Furthermore, the defendants alleged that they did not have defence on merit and also there were serious issues, which could only be decided after full trial.

Held, allowing the plaintiff's application with costs:

(1) The defendants had not put forward any reasonable ground for their failure to file their statement of defence within time as stipulated by the rules. The defendants had not clarify what was meant by 'tidak sengaja'. It was also not specified in the defendants' affidavit whether their lawyer had yet to receive the appropriate instructions from the defendants (see para 6).

(2) The proposed defence by the defendants amounted to a mere denial. The proposed defence was also adduced by the defendants nearly one year after they were informed of the plaintiff's affidavit against them. The defendants' defence was not bona fide and was merely an afterthought. The plaintiff on the other hand had a meritous claim against the defendant (see para 7).]

Nota-Nota

Untuk kes-kes mengenai kegagalan memfailkan pembelaan, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4 th Ed, 2001 Reissue) perenggan 4676

Kes-kes yang dirujuk

Chi Liung Holdings Sdn Bhd v NTS Arumugam Pillai [1982] 2 MLJ 40 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A 19 k 7, A 81

Bernard George (Nora SW Lam & Assoc) bagi pihak plaintif.
Maniam Marappan (Maniam K Marappan & Co) bagi pihak defendan.

Azahar Mohamed PK:

[1] Permohonan plaintif di lampiran 18 di bawah A 19 k 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 adalah bagi perintah-perintah seperti berikut:

(1) Perlaksanaan spesifik bagi perjanjian jual beli yang ditandatangani di antara plaintif/pembeli dengan defendan berkaitan dengan semua tanah di bawah HS (M) 766 PTD 3968 Mukim Nyior, Daerah Kluang, Negeri Johor; dan

(2) Sekiranya perlaksanaan spesifik tidak dapat dijalankan atas sebarang sebab, ganti rugi bagi kemungkiran kontrak diberikan kepada plaintif sebagai ganti bagi perlaksanaan spesifik.

[2] Mengikut pernyataan tuntutan yang dipinda, plaintif adalah waris berdasarkan satu deklarasi amanah yang dibuat oleh seorang paderi. Defendan telah menjual kepada paderi tersebut tanah di bawah HS (M) 766 PTD 3968 Mukim Nyior, Kluang, Johor ('hartanah tersebut') melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 9 Januari 1997. Harga belian adalah sebanyak RM180,000 dan daripada jumlah tersebut sebanyak RM18,000 telah pun dibayar sebagai wang deposit dan bakinya sebanyak RM162,000 telah dibayar kepada peguam cara defendan. Plaintif menyatakan bahawa defendan telah mengingkari perjanjian tersebut kerana kegagalan defendan untuk memindah milik hartanah kepada plaintif seperti mana yang telah dipersetujui walaupun baki harga pembelian telah dijelaskan sepenuhnya. Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah untuk satu penghakiman seperti mana yang telah saya huraikan di atas.

[3] Latar belakang yang membawa kepada permohonan plaintif di lampiran 18 ini adalah seperti berikut. Pada 26 Mei 2003 plaintif telah memfailkan satu writ saman dan pernyataan tuntutan terhadap defendan dan sesalinannya telah dengan sempurnanya diserahkan kepada defendan. Peguam cara defendan telah memfailkan memorandum kehadiran di Mahkamah Tinggi pada 25 Jun 2003. Selanjutnya pada 11 Julai 2003 peguam cara defendan yang baru telah memfailkan notis penukaran peguam cara untuk memaklumkan bahawa mereka telah dilantik untuk bertindak sebagai peguam cara bagi pihak defendan menggantikan peguam cara yang terdahulu. Peguam cara yang baru ini kemudiannya memohon lanjutan masa memfailkan pernyataan pembelaan mereka melalui surat bertarikh 11 Julai 2003 kepada peguam cara plaintif. Pada 3 Oktober 2003 plaintif telah memperolehi perintah daripada mahkamah untuk meminda pernyataan tuntutan mereka. Pindaan tersebut tidak menambah atau menggantikan satu klausa tindakan yang baru. Pindaan dibuat kerana terdapat tiga kesilapan

perkeranian. Writ saman serta pindaan pernyataan tuntutan telah pun diserahkan kepada peguam cara defendan pada 12 Februari 2003 melalui pos berdaftar. Pada 10 April 2004 peguam cara plaintif telah menghantar surat peringatan kepada peguam cara defendan supaya memfailkan pernyataan pembelaan dalam tempoh tujuh hari dari penerimaan surat tersebut. Namun demikian, peguam cara defendan gagal untuk memfailkan pernyataan pembelaan mereka . Oleh yang demikian, pada 28 April 2004 plaintif telah memfailkan permohonan di lampiran 18 ini dengan disokong oleh afidavit plaintif yang diikrarkan pada 27 April 2004. Dalam afidavit jawapan mereka yang diikrarkan dan difailkan pada 29 Jun 2004, defendan menyatakan pernyataan pembelaan mereka hanya dapat difailkan pada 29 Jun 2004, iaitu hari yang sama afidavit jawapan mereka difailkan, atas alasan 'tidak sengaja'. Selanjutnya defendan menyatakan bahawa mereka mempunyai pembelaan yang bermerit dan juga terdapat isu-isu yang serius yang hanya boleh diputuskan selepas satu perbicaraan yang penuh. Defendan menyatakan bahawa selepas pembayaran sebanyak RM18,000 diterima daripada plaintif sebagai wang pendahuluan, satu perjanjian jual beli telah ditandatangani antara plaintif dengan defendan pada 9 Januari 1997. Menurut defendan hanya selepas perjanjian tersebut ditandatangani, mereka mendapat tahu tentang satu tuntutan oleh pihak ketiga terhadap hartanah tersebut. Menurut defendan, plaintif sendiri telah bersetuju untuk menunggu keputusan Mahkamah Tinggi, Muar terhadap pertikaian antara defendan dengan pihak ketiga itu. Menurut defendan lagi, dengan persetujuan ini plaintif telah bersetuju untuk mengubah terma-terma perjanjian tersebut.

[4] Aturan 19 k 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi memperuntukkan seperti berikut:

> Where the plaintiff makes against a defendant or defendants a claim of a description not mentioned in rules 2 to 5, then, if the defendant or all the defendants (where there is more than one) fails or fail to serve a defence on the plaintiff, the plaintiff may, after the expiration of the period fixed by or under these rules for service of the defence, apply to the Court for judgment, and on hearing of the application the Court shall give such judgment as the plaintiff appears entitled to on his statement of claim.

[5] Berhubung dengan peruntukan ini, saya ingin merujuk kepada *Malaysian High Court Practice* (1998) (Desk Edition) Volume 1 di mana di ms 537 perenggan 19.7.6 dinyatakan:

> The use of the peremptory 'shall' in this rule indicates that the court is bound to give judgment on an application under this rule. However, the court may in its discretion extend the time within which a defence may be filed and served provided no injustice is caused by so doing, see *Charles v Shepherd* [1892] 2 QB 622 at 624; *Wallersteiner v Moir* [1974] 3 All ER 217 at 232 ('the word "shall" ... is not imperative but directory', per Lord Denning MR). The court will not enter a judgment which it would afterwards set aside on proper grounds being shown. A judge will exercise his discretion on the same lines as he will in setting aside a judgment in default, see

Wallersteiner v Moir (above); *Graves v Terry* (1882) 9 QBD 170. The court need not necessarily grant final judgment but may instead grant an interlocutory judgment with a referral to the registrar to ascertain, for example, the actual amount of a claim, see *Charles v Shepherd* (above) at 624.

[6] Berbalik kepada permohonan di hadapan saya ini, saya mendapati defendan langsung tidak mengemukakan sebarang alasan yang munasabah mengenai kegagalan mereka memfailkan pernyataan pembelaan dalam masa yang telah ditetapkan oleh peraturan. Di dalam afidavit mereka, defendan menyatakan bahawa mereka 'tak sengaja pembelaan hanya dapat difailkan pada hari ini iaitu 29 Jun 2004'. Defendan langsung tidak menjelaskan mengenai apa yang dimaksudkan dengan 'tak sengaja' itu. Seperti mana yang saya telah nyatakan sebentar tadi, pada 11 Julai 2003 peguam cara defendan ada memohon untuk lanjutan masa memfailkan pernyataan pembelaan dan alasan yang diberikan dalam surat itu adalah, *'we are in the middle of taking instructions from our clients upon which we shall file the defence accordingly'*. Tidak pula dinyatakan dalam afidavit defendan sama ada peguam cara mereka masih lagi belum menerima arahan yang sewajarnya.

[7] Mengenai penghujahan peguam defendan yang bijaksana bahawa defendan mempunyai pembelaan bermerit terhadap tuntutan plaintif, pada hemat saya pembelaan yang dicadangkan itu merupakan satu penafian semata-mata. Sekiranya memang betul terdapat persetujuan plaintif untuk mengubah terma-terma perjanjian sudah tentu defendan dapat mengemukakan bukti bertulis mengenainya. Pembelaan yang dicadangkan ini dikemukakan oleh defendan setelah hampir satu tahun defendan dimaklumkan mengenai tuntutan plaintif terhadap mereka. Saya lebih cenderung untuk memutuskan bahawa pembelaan defendan ini tidak dengan niat suci *(bona fide)* dan merupakan pembelaan yang difikirkan terlebih dahulu *(afterthought)* semata-mata. Dalam hubungan ini saya ingin merujuk kes *Chi Liung Holdings Sdn Bhd v NTS Arumugam Pillai* [1982] 2 MLJ 40, iaitu kes mengenai permohonan di bawah A 81 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk perlaksanaan spesifik berkaitan satu perjanjian jual beli hartanah di mana pada ms 42D Arulanandom H berkata:

> Here as I stated earlier the plaintiff has performed as much of the contract as it could before the vendor transfers the said land. The defendant has accepted even the sum of $400,000 without protest or argument and enjoyed the benefits of it. As was stated in the case of *Anglesey (Earl) v Annesley*:
>
> > If an agreement is part performed by one of the parties, it is too late for the other to complain of fraud, surprise, etc or attempt to set the agreement aside on the account; for a court of equity will decree specific performance of the remaining part of it.
>
> It would therefore be unconscionable to accept his defence as a bona fide defence and have the case go to trial. It is just a sham defence to help the defendant avoid having to perform his part of the contract.

[8] Pada hemat saya dalam kes di hadapan saya ini juga pembelaan yang dikemukakan merupakan pembelaan yang tidak bermerit *(sham defence).*Sebaliknya plaintif mempunyai satu tuntutan yang bermerit terhadap defendan. Plaintif telah membayar sebanyak RM180,000, iaitu harga pembelian yang sepenuhnya hartanah tersebut dan daripada jumlah itu sebanyak RM18,000 telah dibayar sebagai wang deposit dan bakinya sebanyak RM162,000 lagi telah dibayar kepada peguam cara defendan. Pada hemat saya defendan tidak mempunyai sebarang pembelaan yang bermerit untuk menyangkal tuntutan plaintif ini. Pada hemat saya, tiada isu serius atau bermerit yang dapat ditunjukkan oleh defendan untuk saya membenarkan defendan memfailkan pernyataan pembelaan di luar masa yang ditetapkan itu.

[9] Dengan yang demikian, maka saya membenarkan dengan kos permohonan plaintif di lampiran 18.

Permohonan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Loo Lai Mee